

AJUSTES RAZONABLES EN LA REHABILITACIÓN DE POLÍGONOS DE VIVIENDAS: APLICACIÓN AL BARRIO MONTSERRAT DE TERRASSA (BARCELONA)

Francesco Cocco, Fernando Alonso López

Cómo citar este artículo: COCCO, F. y ALONSO, F. *Ajustes razonables en la rehabilitación de polígonos de viviendas: aplicación al barrio Montserrat de Terrassa (Barcelona)* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 10 (29): 31-58, 2015. DOI: 10.5821/ace.11.29.3693. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

REASONABLE ACCOMMODATION IN THE REHABILITATION OF HOUSING ESTATES: APPLICATION TO *BARRIO MONTSERRAT* IN TERRASSA (BARCELONA)

Key words: Reasonable accommodation, building retrofit; rehabilitation; accessibility.

Abstract

The introduction of reasonable accommodation to facilitate universal accessibility in residential buildings has become crucial since the publication of the Law 8/2013 of June 26 on rehabilitation, regeneration and urban renewal. The complexity and cost of these processes is not easily combined with attention to the functional and dimensional requirements that people with disabilities and other groups with functional limitations require.

This article addresses this dilemma through reviewing the case of improving accessibility in the housing blocks of Barrio Montserrat in Terrassa, Barcelona, representative of many cheap housing estates constructed in the 50, 60 and 70 in Spain. A descriptive analysis of urban and building conditions in the neighborhood is performed through field analysis and comparison of the accessibility conditions to those required by the Spanish Building Code.

Stipulating what accommodations are legally considered as reasonable requires not only reviewing its technical feasibility, but knowing which elderly and disabled persons live in the building, residents' income levels and financial possibilities in order to pay for the necessary adaptations. All these conditions are studied for a Montserrat neighborhood block in order to discuss the applicability of reasonable accommodation, as established by Law 8/2013, to cases where the cost of accessibility intervention is very high in proportion to disposable income of residents.

AJUSTES RAZONABLES EN LA REHABILITACIÓN DE POLÍGONOS DE VIVIENDAS: APLICACIÓN AL *BARRIO MONTSERRAT* DE TERRASSA (BARCELONA)

ALONSO LÓPEZ, Fernando¹
COCCO, Francesco

Remisión inicial: 06-11-2014

Remisión final: 12-02-2015

Palabras clave: Ajustes razonables; rehabilitación; accesibilidad.

Resumen estructurado

Objetivo

La introducción de ajustes razonables para facilitar la accesibilidad universal en los edificios de vivienda ha adquirido una gran relevancia desde la publicación de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. La complejidad y coste de estos procesos no es fácil de conjugar con la atención a las necesidades funcionales y dimensionales que las personas con discapacidad y otros colectivos con limitaciones requieren.

En este artículo se aborda este dilema y se aplica para el caso de la rehabilitación accesible de viviendas del Barrio Montserrat de Terrassa, Barcelona, representativo de tantos polígonos residenciales y *obreros* construidos en los años 50, 60 y 70 en España.

Metodología

Analítico descriptiva sobre condiciones urbanas y edificatorias del barrio. Toma de datos in situ y comparación de las condiciones de accesibilidad con las establecidas en el Código Técnico de la Edificación. Estudio de factibilidad técnica de ajustes razonables. Método de valoración económica de los ajustes razonables y aplicación al caso de estudio.

Conclusiones

Los criterios técnicos y obligaciones de ajustes razonables según la Ley 8/2013 no ofrecen una solución a los casos en que el coste de las intervenciones sea muy elevado en proporción a la renta disponible de los vecinos. Sólo unas subvenciones elevadas y condiciones de financiación muy blandas pueden permitir transitar de lo inviable a lo razonable para favorecer mejoras de accesibilidad imprescindibles para la población mayor y con discapacidad.

¹ **Fernando Alonso López:** Director de ACCEPLAN. Edificio E-1. Universidad Autónoma de Barcelona, 08193-Bellaterra (Barcelona) y ACCEPLAN ACCESIBILIDAD S.L., c/ San Bernardo 12, 2º 1ª, 28015-Madrid (www.acceplan.com). Email de contacto: fernando.alonso@uab.cat

Originalidad

La factibilidad de los ajustes razonables se pone a prueba en un contexto diferente al de la adaptación del puesto de trabajo de donde surge el concepto. Se desarrolla una metodología de cálculo y se valoran las condiciones que permiten la realización de estos ajustes mediante un caso práctico.

1. Introducción

La crisis del sector inmobiliario ha acrecentado las expectativas de que el sector de la construcción residencial en España evolucione desde su casi absoluta dependencia en la producción de nuevas viviendas hacia un mayor peso de la rehabilitación². El diferencial negativo español en éste ámbito respecto a la media de la Unión Europea (UE), se viene acumulando desde hace muchos años de modo que se hace necesario un esfuerzo suplementario para adecuar nuestro obsoleto parque de vivienda. En los últimos años el peso de la rehabilitación residencial en el conjunto de actividades del sector de construcción ha tendido a converger con Europa; en el año 2012 era del 25%, frente a un 28,5% de media en la UE de 15 miembros, de acuerdo a Euroconstruct (2012), lo que supone un importante avance pues sólo 3 años antes, en 2009, ese peso era del 16,2%. Pero estas cifras pueden resultar engañosas si consideramos que el volumen de producción en este subsector apenas ha cambiado, debiéndose el incremento de su peso a la dramática caída de la producción de obra nueva.

En este contexto se aprobó el pasado 27 de junio de 2013 la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (conocida como Ley 3Rs) que desarrolla nuevos instrumentos e incorpora nuevas exigencias para favorecer el cambio de rumbo hacia la rehabilitación de nuestro parque de viviendas. En esta ley se introduce la necesidad de evaluar las condiciones de los edificios desde tres puntos de vista: la conservación, el nivel de eficiencia energética y la accesibilidad universal.

El presente artículo aborda este último aspecto, que es el más novedoso por cuanto la Ley introduce la necesidad de hacer *ajustes razonables* para adecuar las condiciones de los edificios a las exigencias técnicas de la normativa estatal sobre el tema. La accesibilidad no es una nueva exigencia en nuestro ordenamiento jurídico puesto que las normativas autonómicas desarrolladas durante las décadas de 1980 y 1990 ya establecían la obligatoriedad de introducir condiciones de accesibilidad en las viviendas de obra nueva; no así en las ya construidas. Pero es en 2010 con la aprobación del Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (en adelante, DB-SUA) como parte del Código Técnico de la Edificación cuando las medidas de accesibilidad adquieren un carácter de requisito de primer

² El concepto de "rehabilitación de viviendas" consensuado a nivel europeo con motivo de la XVIII Reunión informal de ministros responsables de vivienda de la Unión Europea (celebrada en Toledo en 2010) es "el conjunto de actuaciones necesarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, la eficiencia energética, la protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables y la accesibilidad física a la vivienda" (Ministerio de Vivienda, 2010: 8). Hay que considerar que el orden de esas condiciones no es casual, sino que responde a los aspectos destacados por los distintos países de la UE como más importantes a la hora de concretar lo que en cada uno de ellos se entiende por rehabilitación de viviendas.

nivel en el conjunto de condiciones técnicas de la edificación. Y es mediante esta Ley 8/2013 que el seguimiento y adaptación a estos criterios adquiere un grado de obligatoriedad en todo el Estado y dispone de un instrumento de promoción, seguimiento y control: el Informe de Evaluación del Edificio (en adelante, IEE).

El refuerzo que supone la incorporación del DB-SUA al Código Técnico de la Edificación puede llegar tarde para afectar a la producción de edificios nuevos, considerando el elevado número de ellos construido en el periodo 2001-2009 y el poco seguimiento de criterios de accesibilidad que en ellos se tenía (Alonso, 2002). Pero disponemos de un parque de viviendas de 25,2 millones según el Censo de 2011, de las cuales más de 5 millones tienen más de 50 años y más de 8,5 millones entre 30 y 50 años (De la Cruz, 2014). Se trata de viviendas que en un plazo determinado deberán pasar algún proceso de reforma, renovación o rehabilitación en el que deberán introducir cambios acordes a las nuevas exigencias de accesibilidad que el Código técnico ahora incorpora, y hacerlo bajo el esquema de los *ajustes razonables*.

2. El concepto de ajustes razonables en su aplicación al contexto de la rehabilitación de viviendas

La noción de Ajuste Razonable (*reasonable accommodation*) se introdujo en primer lugar en el derecho de Estados Unidos, en 1972 (Equal Employment Opportunity Act), una época de efervescencia de los derechos civiles, con el propósito de proteger ciertos derechos de los trabajadores, tales como el de atender sus prácticas religiosas, siempre que eso no comportara una *carga indebida* para el empleador (De Campos, 2011).

Mediante la aprobación en 1990 de la ley estadounidense de protección de derechos de las personas con discapacidad, *Americans with Disabilities Act* (en adelante, ADA), el concepto de ajustes razonables se proyecta de forma más específica a la protección de los derechos de este colectivo con el propósito de garantizar la igualdad en el mercado laboral o en el acceso a los bienes y servicios (Collins y Matthews, 2012).

El *ajuste* es una adaptación a procedimientos, procesos o infraestructuras normales, y su racionalidad no se refiere a que tenga un coste o perjuicio (*inconvenience*) limitado, sino a su potencial para proveer de igualdad de oportunidades, fiabilidad y eficiencia (Keating, 2010). En lugar de intentar que las personas con discapacidad se adapten o *encajen* en las normas existentes, el objetivo es desarrollar una idea de igualdad, que implica adaptaciones y cambios, que deberán ser efectivos y limitados en su coste para ser considerados razonables. Efectivamente, los empleadores podrán rechazar la realización de un ajuste razonable si demuestran que este les provoca una *carga desproporcionada*, otro término de compleja concreción que ha quedado ligado al término de ajuste razonable en todas sus posteriores aplicaciones.

Los ajustes razonables se introducen en la normativa europea a través de la Directiva 2000/78/CE del Consejo, de 27 de noviembre de 2000 sobre igualdad de trato en el empleo y la ocupación, que prohíbe la discriminación en el empleo por motivos de religión, creencia, edad, orientación sexual y discapacidad. Con la aprobación de la *Convención de Derechos de las*

Personas con Discapacidad de NN.UU. en 2006 el término de ajuste razonable se introduce ya en el derecho internacional, desligada explícitamente del derecho de acceso al trabajo y en un marco más amplio de protección de los derechos humanos de este colectivo. Así al Artículo 2 de la Convención establece su definición en estos términos:

“Por *ajustes razonables* se entenderán las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales” (Naciones Unidas, 2006: Art.2).

En España, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad³ (en adelante, LIONDAU) ya había caracterizado específicamente los Ajustes Razonables al incluirlos como una de las medidas contra la discriminación establecidas en su artículo 7, junto a la prohibición de conductas discriminatorias y de acoso, exigencias de accesibilidad y exigencias de eliminación de obstáculos. Esta ley definía los ajustes razonables como “las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada” (LIONDAU; Art 7c). También establecía que para determinar si una carga resulta o no desproporcionada se habría de tener en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que podría suponer para las personas con discapacidad su no adopción, la estructura y características de la persona, entidad u organización que hubiera de ponerla en práctica y la posibilidad que tenga de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

Y aunque la LIONDAU ha sido derogada por el reciente Real Decreto Ley 1/2013 de 29 de Noviembre *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social*, sus principios e impacto quedan inalterados a través de los posteriores desarrollos reglamentarios y, en el caso del ámbito de la construcción residencial, a través de la ley de las 3Rs. Esta ley 8/2013, de 26 de junio, de *rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, plantea la mejora de accesibilidad universal como uno de los objetivos de la rehabilitación edificatoria, lo que quedará supeditado a la posibilidad de realización de esos *ajustes razonables*, replicando el concepto recogido en la LIONDAU.

Aunque no es posible para la legislación proveer una lista definitiva de ajustes apropiados o requeridos, las legislaciones nacionales sí pueden, como han hecho muchos países miembros, dar una definición genérica -traspuesta desde la Directiva- y una lista ilustrativa de tipos de ajuste. En el caso español podemos resumir en la siguiente lista las condiciones a tener en cuenta para determinar cuándo un ajuste es *razonable* en el caso concreto de las

³ LEY 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las Personas con Discapacidad. BOE 289 de 3 de Diciembre de 2013 (43187-43195)

intervenciones de adecuación o rehabilitación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal⁴:

- El coste -repercutido anualmente- no superará doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las ayudas públicas para la adecuación en caso de que las hubiere.
- Los efectos discriminatorios que se derivarían de la no adopción, medidos a través del número de personas mayores de 70 años o con discapacidad reconocida que habitan en la finca.
- Las condiciones y características que tiene la propiedad de la comunidad en régimen de propiedad horizontal que ha de hacer los ajustes razonables, incluido el número de familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM⁵.
- Los programas de financiación u obtención de ayuda para la rehabilitación, supresión de barreras, etc., que puedan estar disponibles provenientes del Estado, Comunidad Autónoma o administración local.

Estos ajustes razonables deberán venir determinados en el denominado Informe de Evaluación del Edificio (en adelante, IEE), que introduce la Ley 8/2013, y que deberá acreditar la situación en que se encuentran los inmuebles ubicados en edificaciones de tipo residencial de vivienda colectiva en relación con el estado de conservación del edificio y su cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad universal y grado de eficiencia energética.

Si bien, el punto 1 anterior parece ser muy concreto al establecer el límite a partir del cual los costes de intervención pasan a ser desproporcionados, hay que señalar que no siempre es fácil determinar el monto de las doce mensualidades, especialmente en comunidades que no disponen de administrador o cuyas cuotas no están registradas o han sufrido grandes variaciones. Por otra parte, anualizar el coste de la adaptación también plantea problemas en los que no vamos a entrar aquí, pero que al técnico que ha de firmar el IEE le puede resultar extremadamente difícil determinar, sobre todo en un momento de restricciones del crédito como el presente.

Se hace necesario, por tanto, aportar una aproximación práctica al problema de la aplicación de los ajustes razonables, que incluya no sólo los problemas constructivos y de diseño, sino los condicionantes sociales y económicos. Con este objeto se ha seleccionado un grupo de edificios pertenecientes a un barrio representativo de la expansión de los centros urbanos industriales y laborales en los años 60. Se ha escogido precisamente el barrio Montserrat de Terrassa, que reúne muchas condiciones de compleja resolución para realizar el análisis de posibilidades de ajuste razonable de acuerdo a los criterios de la ley 8/2013.

⁴ De acuerdo a lo establecido por el articulado de la Ley 8/2013 que remite a las modificaciones previas del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal realizadas, a su vez, en el artículo 15 de la Ley 26/2011 de 2 de Agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

⁵ Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Es el indicador definido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

3. El barrio de Montserrat: historia, contexto urbano y social

3.1 Los barrios de ADIGSA y el Barrio Montserrat de Terrassa

El barrio de vivienda social o *polígono de viviendas* Nuestra Sra. de Montserrat, está situado en el límite de la zona urbana de Terrassa, comarca del Vallés Occidental (Barcelona), junto a la riera de las Arenas y rodeado por los barrios vecinos de Vilardell y Torre-Sana, en una de las zonas más desfavorecidas de la ciudad.

El barrio de Montserrat, como todos aquellos barrios realizados bajo la influencia del primer ministro de vivienda de la historia española (1957-1960), José Luis Arrese, se construyó a principios de los años 60 por *la Obra Sindical del Hogar*, para dar una respuesta a la gran demanda de vivienda de aquellos años y luchar contra el descontrol en la autoconstrucción de barracas inhabitables (Alguacil et al, 2013).

El crecimiento de Terrassa se plasma en la formación de *barrios sin comunidad anterior o áreas urbanas de nueva creación*, a partir del barrio Ca N'Anglada, iniciado a finales de los años cuarenta, y más tarde, en los bloques de vivienda de promoción pública de Nuestra Señora de Montserrat (1957). Como consecuencia de la descentralización de competencias el barrio pasa en 1985 a estar bajo la gestión de la empresa pública Administració, Promoció i Gestió SA (en adelante, ADIGSA), dependiente del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya que a partir de ese momento pasa a ser el ente de gestión y administración social de los grupos de viviendas transferidos por el Estado.

Durante años apenas se realizaron obras de mantenimiento y adecuación en los edificios del barrio lo que agravó sus malas condiciones de habitabilidad y deficiencias constructivas; algo constatado de manera generalizada en casi todos los polígonos promovidos por la Obra Sindical del Hogar: goteras, filtraciones de agua, humedades, mal estado de las instalaciones eléctricas, tuberías reventadas, inundaciones en los sótanos con peligro de que el agua llegue a los contadores, mal estado de las fachadas, de las escaleras o de las azoteas. De hecho, en los años 1991, 2001 y 2006 el barrio se tomó como caso de análisis en los estudios sobre vulnerabilidad urbana en España (*Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables*) realizados por la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Universidad Politécnica de Madrid (Hernández et al, 2011).

3.2 Condiciones económicas, sociales y funcionales: vecinos y precariedad

Como señalan García-Almirall et al (2008), a partir de los años 80 España deja de ser un país de emigración para ser un país de inmigración, tendencia que se consolida en la década de los 90. De este modo se fue configurando una nueva masa de individuos y familias recién llegados que demandaban alojamiento a precio accesible en un mercado inmobiliario en proceso de inflación acelerado. Barrios como el de Monserrat fueron clave en estos procesos de transición. La población del barrio ha ido cambiando mucho en su condición social y origen geográfico. Por una parte, los residentes originales, procedentes del sur de España, después de años de trabajo en las fábricas y talleres finalmente se convirtieron en propietarios de esos pisos

sociales de los años 50 a 70, gracias a la mejora de rentas, el ahorro y el crédito barato, accediendo así a unas condiciones de vida más favorables mediante, la venta o alquiler de su propiedad. Por otra parte, el proceso de renovación se completó gracias a la creciente masa de inmigrantes con necesidad de acceder a cualquier tipo de vivienda disponible en un mercado inmobiliario cada vez más cerrado para las rentas bajas.

La población que encontramos en el barrio desde el 2000 es mayoritariamente extranjera. En la actualidad el barrio está habitado por 1.647 personas (Ajuntament de Terrassa, 2010), de las que más de la mitad (51,7%) son foráneas, sobre todo ciudadanos procedentes de países no comunitarios, más concretamente africanos, y sobre todo, marroquíes. Se trata con gran diferencia del barrio de Terrassa con una mayor presencia de ciudadanos de fuera de España, siendo la media municipal del 13,6%. Además el 72,34% de las personas mayores que viven en barrio viven solas (con respecto a un media del 52,60 del resto de mayores en la ciudad de Terrassa).

Las cohortes de edad de este barrio no son muy representativas de los barrios construidos en época similar pues dada su elevada proporción de extranjeros, se trata de una población de extremos: se trata de un barrio relativamente joven pero también sobre-envejecido, pues en él la proporción de mayores que superan 85 años es la segunda más elevada de los barrios de Terrassa, con un 23,46%. El elevado número de niños menores de 5 años (11,5%) y ancianos de más de 80 años (4,8%) determina una composición vecinal proclive, en definitiva, a tener problemas de movilidad reducida.

El alto índice de paro que existe en el barrio en relación al resto de la ciudad es otra de sus características principales. Ambos factores contribuyen a la situación de exclusión de buena parte de la población, lo que se refuerza con el hecho periférico del barrio, su aislamiento respecto a la trama urbana de la ciudad, y a la pérdida de sentido del comunidad que caracterizaba a los antiguos barrios obreros (García-Almirall et al, 2008).

Mayoritariamente, las personas que habitan en el barrio se dedican hoy a actividades poco cualificadas, como trabajos de limpieza del hogar y cuidado de personas mayores. El sector formal más importante continúa siendo el de la industria y construcción, dos ramas ocupacionales muy vulnerables por una situación de crisis como la actual. Gran parte de la población que reside actualmente en el barrio tiene estudios básicos, lo que tampoco permite una gran versatilidad para poder acceder a otros sectores del mercado de trabajo más cualificados (García et al, 2013).

3.3 El espacio urbano en el barrio: evolución y situación actual

Montserrat es un barrio representativo de los polígonos de viviendas de protección oficial de la dictadura franquista, basado en la combinación de diferentes tipologías de bloques rodeadas de espacios libres (Figura 1). El modelo de crecimiento urbanístico en aquellos años estaba caracterizado por la necesidad de dar una respuesta rápida a las crecientes demandas de alojamiento de promoción pública a bajo coste. Este factor llevó en muchos casos, incluido el del Barrio Montserrat, a realizar una mala urbanización y a utilizar en la obra materiales de baja calidad, incluyendo cementos de fraguado rápido, que posteriormente dieron lugar a problemas

de aluminosis. El fenómeno se fue generalizando en todas las grandes provincias industriales, dando lugar a un crecimiento urbanístico anárquico, que carecía de unos requisitos mínimos sanitarios y de habitabilidad.

Figura 1. Imagen aérea del barrio de Montserrat a final de los años 50



Fuente Berney et al. (1995).

El barrio fue concebido inicialmente como *barrio dormitorio*, de modo que los servicios básicos (escuelas, centro sanitario, comercios, etc.) no se empezaron a incorporar hasta los años 80 (García et al, 2013). La segunda gran oleada de población obrera demandante de soluciones residenciales del barrio se ha desarrollado en la primera década de los años 2000 como consecuencia del ciclo expansivo que terminó con la crisis financiera y explosión de la burbuja inmobiliaria en 2008. Hay que destacar que ambos procesos han determinado los grandes cambios en la población del Barrio Montserrat, siendo en ambos casos impulsados por el fenómeno de la inmigración, tanto interna como externa.

Entre ambos fenómenos migratorios se puede destacar un periodo de transformación positiva del barrio, que se intensifica a lo largo de las décadas de 1990 y 2000 gracias a la política de intervención y mejora desarrollada por la Generalitat de Catalunya a través de la empresa pública ADIGSA (hoy *Agència de l'Habitatge de Catalunya*).

A lo largo de este periodo las principales mejoras infraestructurales registradas en el barrio se pueden resumir en la siguiente lista:

- Intervenciones en el espacio público: ordenación y urbanización de espacios entre edificios, mobiliario urbano.
- Supresión de barreras arquitectónicas: rampas, ascensores.
- Instalaciones deportivas y jardines.
- Medidas de conservación de estructuras y fachadas.
- Renovación del núcleo de escaleras (acabados).

En cuanto a la prestación de servicios para los residentes se pueden destacar los siguientes hitos: locales de ocio, centros vecinales y culturales, centros de comercio, centro deportivo, y locales comerciales

En los años noventa se empezó a plantear la intervención en el barrio debido a problemas de convivencia social y de segregación urbana. Es con la aprobación del Plan de Barrio en la convocatoria de 2004 (y el programa de continuidad aprobado en la de 2009), cuando comienzan a desarrollarse programas de regeneración urbanística y social, que se complementan con otras actuaciones municipales.

Figura 2. Vista aérea del Barrio Montserrat de Terrassa en 1956 (sup.) y 2014 (inf.)



Fuente: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), 1956 (sup.) y Google Maps, 2014 (inf.) .

4. El diseño y funcionalidad del barrio Montserrat

El barrio, por encontrarse próximo a una riera se encuentra a una cota más elevada que el nivel de las calles circundantes, sobre todo en sus extremos Oeste y Sur. Esta particular configuración hace que el barrio tenga acusados desniveles de acceso en tres de los cuatro lados que forman el perímetro del polígono residencial. El lado Norte es el único que permite el acceso al barrio sin necesidad de superar una diferencia de altura. El lado Este tiene, en su parte más septentrional un acceso a nivel y otro que dispone de una escalera que sirve para salvar una altura de casi dos metros.

La diferencia de nivel se va incrementando, a lo largo del perímetro del barrio, de manera que en el lado Sur el acceso al barrio se produce a través de un tramo de escaleras, necesaria para salvar una altura de tres metros. A ella se añadió una rampa accesible, realizada durante un importante proceso de renovación empezado en el 2006 a partir de la *Modificación puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa* para la supresión de barreras arquitectónicas, cuyo objetivo fue de adecuar el planeamiento vigente para poder instalar ascensores y suprimir barreras arquitectónicas en las viviendas de los polígonos residenciales. Por último, el acceso a la parte Oeste del barrio, que se asoma a la Riera de les Arenes, se produce sólo a través de una rampa peatonal de elevada pendiente.

El interior del barrio, en cambio, se caracteriza por disponer de un circuito articulado de calles peatonales que, a raíz de la intervención de remodelación del 2006, permiten un acceso casi completo a todas las áreas residenciales que conforman el polígono (Figura 3). Debido a la crisis económica que se produjo a partir de 2008, el proceso de remodelación se limitó a la reconversión del espacio público.

Figura 3. Vistas de las calles peatonales del barrio



Fuente: Elaboración propia.

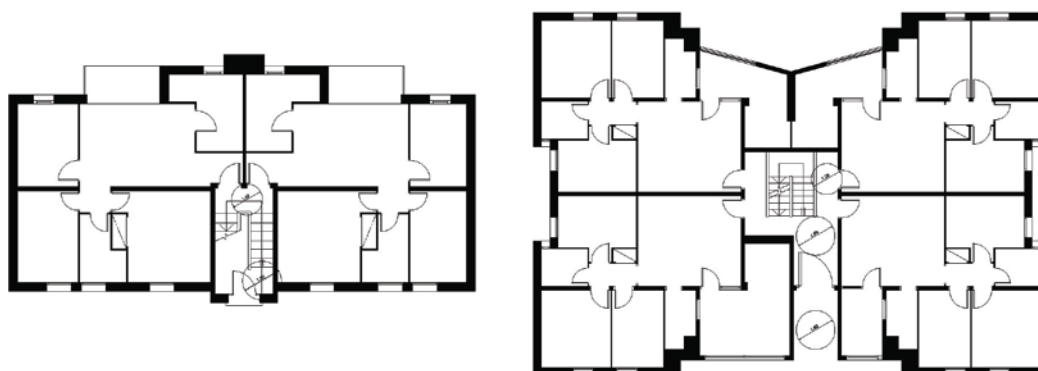
Los edificios del barrio no cuentan con espacios comunes exteriores (tales como piscinas, zonas deportivas o jardines) con la excepción de un espacio para la asociación de vecinos, una habitación en la planta baja de uno de los bloques utilizados como bar y un centro deportivo situado en las inmediaciones del distrito (Figura 5). Los bloques se separan entre ellos a través de pequeñas zonas ajardinadas o de plazas de cemento. El suelo es de titularidad pública

mientras las viviendas y locales de las edificaciones son de propiedad privada y en régimen de propiedad horizontal. Las únicas plazas de aparcamiento destinadas a personas con discapacidad se encuentran localizadas en el perímetro del polígono.

4.1 Tipología de viviendas

El barrio cuenta con 542 viviendas y 8 locales comerciales. Las dos tipologías edificatorias implantadas -una rectangular y otra cuadrada- disponen de planta baja más cuatro alturas, 2 o 4 viviendas por rellano y una pequeña crujía de 7,60 m., resultando viviendas de reducida superficie con mucha fachada respecto a su planta, y cuyas habitaciones ventilan en fachada y no en patios interiores. En el primer tipo existen dos apartamentos de 70 m² por rellano, cada uno con un salón comedor, una cocina, un baño y tres dormitorios. En los edificios de forma cuadrada existe un núcleo de comunicación vertical central que da acceso a 4 pisos de 60 m², cuya distribución es similar pero con un dormitorio menos (Figura 4).

Figura 4. Plantas de las dos tipologías edificatorias existentes en el barrio Montserrat: rectangular (izq.) cuadrada (der.)



Fuente: Elaboración propia.

La caja de escalera de origen está formada por barandillas de obra macizas a base de ladrillo de cuarto y enyesado, con escalones con alturas irregulares que dificultan el tránsito de los vecinos, con materiales de acabados desgastados e instalaciones desfasadas. La carpintería exterior es de aluminio con persianas enrollables, aunque originariamente la carpintería era de madera y el oscurecimiento interior de las viviendas se hacía con persianas venecianas. Las partes comunes tienen las paredes y los techos enyesados y pintados, los pavimentos son de baldosa hidráulica, peldaños de terrazo y las barandillas mixtas.

La falta de calidad constructiva y distintos problemas de conservación de estos edificios ha llevado a los representantes vecinales a considerarlos como *barracas apiladas*, por el gran número de carencias existentes. Desde el punto de vista de la accesibilidad, los edificios presentan igualmente serios problemas que se suman a los de conservación y mantenimiento

haciendo incluso preguntarse si tiene sentido económico seguir indefinidamente invirtiendo dinero en este tipo de edificios.

5. El Código Técnico de la Edificación visto desde un edificio del barrio: *apilando barracas*

El 19 de febrero de 2010, mediante el Real Decreto 173/2010, se aprobó la modificación del Código Técnico de la Edificación, de 2006, por la que se incorporaron al requisito básico «Seguridad de utilización (SU)» nuevas exigencias en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. De este modo se pasó a denominar «Seguridad de Utilización y Accesibilidad (SUA)» y su objetivo principal a ser: *reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos en el uso previsto de los edificios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento, así como en facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los mismos a las personas con discapacidad.*

En este artículo, las exigencias del SUA se han querido contrastar con la realidad de un edificio del barrio Montserrat, al efecto de verificar cuáles son sus condiciones de accesibilidad universal y que mejoras o ajustes razonables pudieran alcanzarse. Concretamente se eligió el bloque 5 del barrio como representativo de cualquiera de los bloques de planta rectangular o de bloque abierto de toda la urbanización.

5.1 Accesibilidad en el acceso exterior al edificio

De los 38 bloques que conforman el barrio, la gran mayoría no disponen de ningún acceso que esté libre de barreras u escalones. Para algunos bloques, el problema de la accesibilidad desde la vía pública a la entrada del edificio se ha resuelto mediante la construcción de una rampa de acceso. A pesar de esto, gran parte de los edificios se caracterizan por tener el piso bajo a una altura superior respecto a la del vestíbulo de entrada, lo que implica que el acceso a las viviendas se puede producir solo a través de un tramo de escaleras que salva una altura de 1,25 m (Figura 5). Por otro lado, la botonera del interfono está a una altura no accesible para usuarios con silla de ruedas.

Figura 5. Vista de las escaleras de acceso los bloques 8 y 39 del barrio

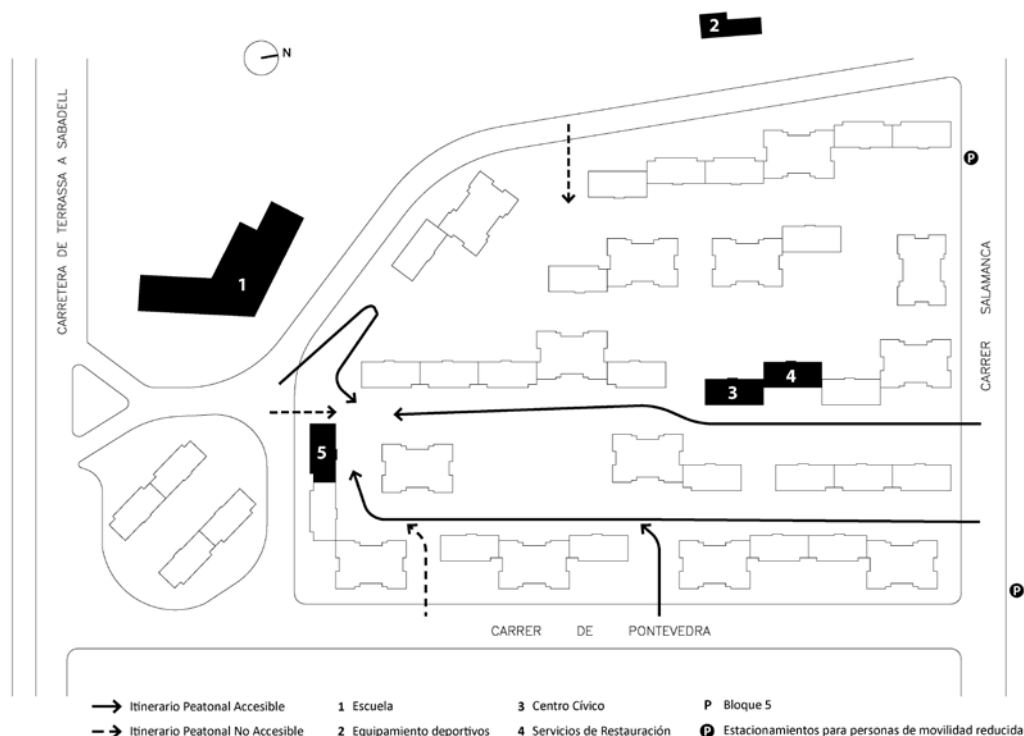


Fuente: Elaboración propia.

El bloque nº 5 sobre el que se centra prioritariamente el estudio cuenta con diversos itinerarios peatonales de acceso, algunos accesibles y otros no. Los accesos por el norte, donde se registra la menor diferencia de cota, cumplen con todos los requisitos de un Itinerario Peatonal Accesible (Alonso, 2013) de acuerdo a los criterios establecidos por la Orden Ministerial VIV561/2010⁶ por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados. Un acceso desde el sur mediante rampa resulta también accesible, en cambio otros accesos en sur y este del barrio se producen mediante tramos de escalera (Figura 6)

⁶ ORDEN VIV/ 561/2010. de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados. BOE 61 de 11 de marzo de 2010 (24563-24591)

Figura 5. Equipamientos del barrio e itinerarios peatonales hacia el Bloque 5



Fuente: Elaboración propia.

5.2 Accesibilidad en el interior y entre plantas

El vestíbulo de entrada es un espacio de dimensiones mínimas (1,00 x 2,25 m.) que permite el acceso directo al núcleo de la escalera. A este se accede a través de una puerta principal de entrada cuya anchura libre de paso es de 0,90 m., medida considerablemente inferior a los requerimientos actuales del Código Técnico de Edificación, que prevé un espacio de 1,50 m. libre de obstáculos, al fin de garantizar el paso y giro de usuarios con sillas de ruedas.

Ninguno de los edificios del barrio incorporaba originalmente ascensor, y en la actualidad sigue sin disponerse de cualquier sistema mecanizado de comunicación vertical (ascensores, salva escaleras, plataformas elevadoras inclinadas, etc.), excepto en uno de los bloques, lo que imposibilita en el resto la salida y entrada de personas con algún tipo de limitación de movilidad (Fig. 7). Este problema ha dado lugar, según testimonio del presidente de la asociación de vecinos, a varios casos de personas mayores que tuvieron que mudarse de su propia vivienda de manera definitiva a otro alojamiento de algún familiar, o permanecer literalmente recluidos en su propio apartamento hasta el fallecimiento.

Figura 6. Vista del núcleo de comunicación vertical en los bloques Nº 5 y 25



Fuente: Elaboración propia.

En las siguientes tablas (Tablas 1 y 2) se analizan los principales elementos susceptibles de requerir mejoras de accesibilidad en los dos tipos de bloques del barrio, mediante una comparativa con los parámetros exigidos por el DB-SUA. La valoración de estas condiciones de accesibilidad es el punto de partida para la determinación de los *ajustes razonables* a ser potencialmente realizados de acuerdo a la Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y las condiciones impuestas por el nuevo IEE.

Tabla 1. Accesibilidad entre plantas del edificio, Tipología rectangular, 25 edificios

Elemento	Medidas	CTE	Bl. L	Dif	Comentario
Ascensor	Ancho	1,00	X	X	El edificio no dispone de sistemas mecanizados de elevación vertical y el tamaño del vestíbulo de entrada no permite la instalación de ascensores en el interior del edificio
Ascensor	Prof.	1,25	X	X	
Ascensor Botonera	Alto	0,80-1,20	X	X	
Escalera	Ancho	1,00	0,87	-0,13	El núcleo de las escaleras está, en muchos casos, en mal estado de conservación
Escalera	Huella	0,28	0,34	+0,06	El pavimento de las escaleras, de los bloques no rehabilitados, posee varios desperfectos que pueden facilitar tropiezos y caídas.
Escalera	ContraHuella	0,13-0,175	0,183	+0,008	
Escalera Mesetas	Longitud	1,00	1,00	-	
Escalera Pasamanos	Altura	0,90-1,10	0,70	-0,20	En algunos pasamanos se ha instalado un elemento metálico para facilitar el agarre
Vestíbulo	Espacio para	1,50	1,00	-0,50	Las dimensiones del vestíbulo de

	giro				entrada son reducidas (1,00x2,25) y se encuentra escasamente iluminado
Pasillos	Ancho	1,20	X	X	No hay pasillo
Pasillos	Giro	1,50	X	X	No hay pasillo
Puertas	Ancho	0,80	0,90	+0,10	La anchura de la puerta de entrada es conforme a la normativa, pero en muchos casos de difícil utilización.
Puertas	Alto	-	2,10		
Puertas	Espacio sin barrido	1,20	1,00	-0,20	El espacio libre delante de la puerta es muy reducido y no permite el giro de una silla de ruedas
Puertas Mecanismos	Alto	0,80-1,20	1,00	0	
Puertas Mecanismos	Desde la esquina	0,35	0,35	0	

Nota: *CTE = Requerimientos del Código Técnico de la Edificación.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 2. Accesibilidad entre plantas del edificio, Tipología cuadrada, 13 edificios

Elemento	Medidas	CTE	Bl. H	Dif	Comentario
Ascensor	Ancho	1,00	X	X	El edificio no dispone de sistema mecanizado de elevación vertical. La posición de las entradas a los pisos y del núcleo de las escaleras no permite la instalación de un ascensor en el interior del edificio
Ascensor	Prof.	1,25	X	X	
Ascensor Botonera	Alto	0,80-1,20	X	X	
Escalera	Ancho	1,00	0,825	-0,175	El núcleo de las escaleras se encuentra en una posición central y no dispone de aberturas que permitan iluminación natural
Escalera	Huella	0,28	0,25	-0,03	
Escalera	ContraHuella	0,13-0,175	0,175	0	
Escalera Mesetas	Longitud	1,00	0,78	-0,22	El espacio libre enfrente del núcleo de las escaleras tiene dimensiones insuficientes en comparación con las disposiciones del CTE
Escalera Pasamano	Altura	0,90-1,10	0,70	-0,20	
Vestíbulo	Espacio para giro	1,50	1,70	+0,2	Las dimensiones de vestíbulo se reducen drásticamente en el área de acceso a las viviendas.
Pasillos	Ancho	1,20	0,83	-0,37	
Pasillos	Giro	1,50	0,83	-0,67	
Puertas	Ancho	0,80	1,30	+0,50	
Puertas	Alto	-	2,10		
Puertas	Espacio sin	1,20	1,70	+0,50	

	barrido				
Puertas Mecanismos	Alto	0,80-1,20	1,00	0	
Puertas Mecanismos	Desde la esquina	0,35	0,35	0	

Nota: *CTE = Requerimientos del Código Técnico de la Edificación.

Fuente: Elaboración propia.

De los 16 parámetros analizados en ambos bloques se detecta una diferencia negativa (no llega al estándar exigido por el CTE) en un número muy elevado de ellos. Buena parte de estos parámetros difícilmente pueden ser adaptados a los requisitos del CTE sin transformaciones de gran alcance y coste. La medida de los pasillos es la condición más restrictiva de cara a la accesibilidad, por su efecto sobre las personas que usan silla de ruedas, así como por su carácter de elemento estructural al que difícilmente se pueden aplicar ajustes razonables. En cuanto a los núcleos de comunicación vertical, lo más destacado es que se encuentran especialmente en un mal estado de conservación, con gran desgaste y rotura de materiales. Y el vestíbulo de entrada, en la casi totalidad de los edificios resulta oscuro y está insuficientemente iluminado.

6. Propuestas de accesibilidad para los edificios del barrio: ¿qué tan razonables?

Posteriormente a este análisis comparado de las características de los edificios del barrio con los requisitos establecidos por el CTE, se han estudiado las posibles soluciones para la mejora de la accesibilidad en consonancia con las nuevas directrices introducidas por la nueva Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas y las condiciones impuestas por el nuevo IEE. Tras el estudio realizado se considera que la intervención más relevante y prioritaria desde el punto de vista de los ajustes requeridos es salvar los desniveles mediante la instalación de ascensor: en un segundo plano se encuentran otras medidas complementarias relativas, fundamentalmente, a los anchos de paso.

Estas consideraciones resultado del análisis comparado son coherentes con lo ya establecido por el *Servei de Planejament Urbanístic* de la Gerencia Municipal de Urbanismo en mayo del 2006⁷, que señalaba que los bloques de viviendas de los polígonos residenciales objeto de la presente Modificación puntual, *presentan todos los problemas de accesibilidad y barreras arquitectónicas*.

Para ver si efectivamente las soluciones a estos problemas pudieran ser consideradas como *Ajustes Razonables en material de accesibilidad* se han analizado los principales factores (técnico, económico y social) que cualquier técnico, que tenga que enfrentarse con la realización de un IEE, debe considerar.

- El factor *técnico* se define como la factibilidad efectiva de las soluciones que se adoptarán

⁷ *Modificació puntual del POUM per a la supressió de barreres arquitectòniques en les edificacions dels polígons residencials de Sant Llorenç, Montserrat i Can Jofresa* (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa, aprobado definitivamente el 4 de julio de 2003 y publicado en el DOGC n. 4029 de 12 de diciembre de 2003).

para mejorar la accesibilidad del edificio, tanto desde un punto de vista estrictamente técnico como de la legislación vigente.

- El factor *social*, que hace referencia a las características de las personas residentes en el edificio: la presencia de personas mayores de 70 años o con discapacidad oficialmente reconocida. Este aspecto es de suma importancia para definir si la falta de aplicación de una intervención para mejorar la accesibilidad en el edificio puede representar un factor de discriminación para la comunidad de vecinos.

- El factor *económico*, que se refiere a los recursos financieros disponibles: la presencia de unidades familiares con Ingresos Anuales Inferiores a 2,5 Veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM) y la posibilidad de recibir ayuda financiera pública, para lograr la intervención. Este aspecto reviste una importancia fundamental para llegar a determinar si el carácter de la carga económica de las medidas de adecuación necesarias es desproporcionado o no.

6.1 Factor Técnico

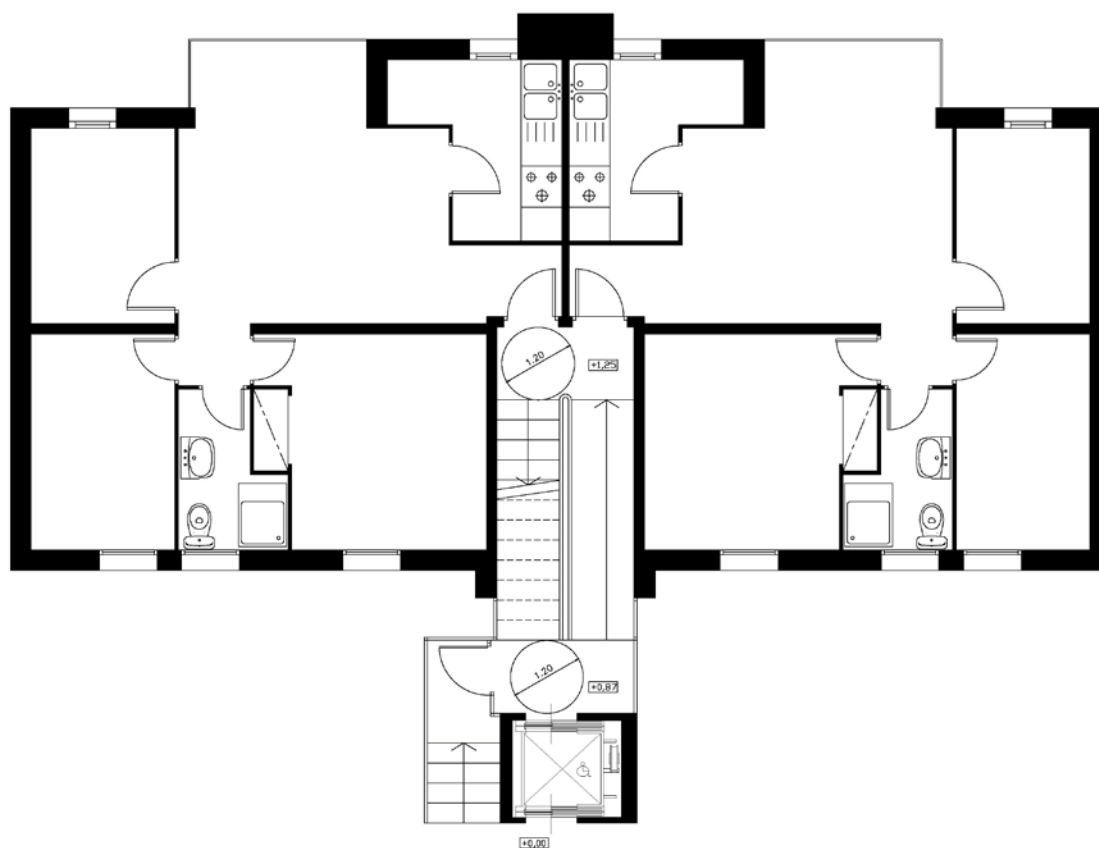
Las reducidas medidas de los bloques y la distribución interior de las viviendas hacen imposible, en la mayoría de los casos, que la instalación de un ascensor y los cambios que ésta conlleva realizar en las cajas de escalera, se produzca dentro del volumen edificado.

La solución señalada de manera conjunta por parte del Ayuntamiento y de ADIGSA fue la de adecuar el planeamiento vigente para permitir el aumento del volumen edificado, ocupando parte del espacio libre que rodea la edificación o parte de la planta baja y, permitir, de esta manera poder instalar ascensores y suprimir barreras arquitectónicas en las viviendas.

La Modificación puntual del POUM realizada en 2006 permite ampliar la volumetría de las edificaciones de titularidad pública mediante la ocupación de espacios libres y viario municipal para favorecer la instalación de ascensores, lo que se concreta en el cambio de las alineaciones entre edificios. En cambio, no se permite modificar las alturas máximas, excepto cuando sea específicamente requerido para albergar las instalaciones del aparato elevador.

Este cambio en la legislación, ha permitido considerar la posibilidad de instalar un ascensor exterior ocupando parte de la vía pública (Figura 8). Debido a la especial configuración del edificio y de su sección, esta instalación también requeriría la demolición y reconstrucción del núcleo de las escaleras. El hecho de que el edificio haya sido edificado, de acuerdo con una práctica habitual en los años de su construcción, con cemento aluminoso sugiere que se opte por la instalación de un ascensor auto portante, de manera que pueda cargar lo menos posible sobre la estructura existente.

Figura 7. Propuesta de instalación de un ascensor en uno de los bloques de planta rectangular



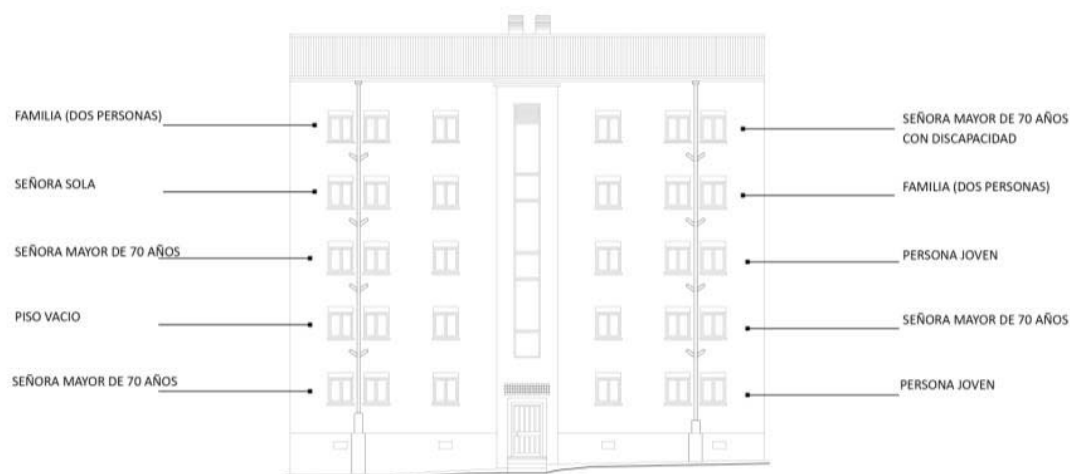
Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la accesibilidad desde la vía pública, la diferencia de altura entre ésta y el desembarque de acceso a las viviendas hizo necesario incorporar al proyecto unos escalones para salvar el desnivel entre la cota 0,00 y 0,87. Desde el punto de vista de la accesibilidad esta diferencia se supera mediante el ascensor, que puede tener su parada inferior a la misma cota que el espacio exterior, por lo que el edificio queda así vinculado con las calles y perímetro exterior mediante un itinerario peatonal accesible.

6.2 Factor Social

Desde el punto de vista del análisis de las características de la comunidad de vecinos, requerida por el IEE, se encontró que en el edificio están empadronadas un total de 11 personas, cuatro de las cuales tienen una edad mayor de 70 años, contando una de ellas -que vive en el último piso del edificio- con una discapacidad funcional reconocida (Figura 9).

Figura 8. Esquema de una comunidad de vecinos tipo presente en el bloque analizado



Fuente: Elaboración propia.

En consecuencia, resulta evidente que en este caso, la no aplicación de las intervenciones de mejora de la accesibilidad puede representar una discriminación -de acuerdo a los criterios legales ya señalados y a las propias determinaciones del IEE- para una parte de la comunidad que vive en el edificio, al quedar imposibilitada para salir o entrar de él de forma autónoma. Esta realidad, además del hecho de que la edad media de su población es relativamente elevada, llevó a las administraciones y comunidades de vecinos implicadas a firmar un Convenio de Supresión de Barreras Arquitectónicas⁸, el 24 de Julio de 2009. Dicho convenio establece los compromisos a alcanzar entre ADIGSA, el municipio de Terrassa, la empresa municipal de la vivienda (*Societat Municipal d'Habitatge de Terrassa*) y las asociaciones de vecinos de San Lorenzo, Nuestra Señora de Montserrat y Can Jofresa, para realizar actuaciones conducentes a la instalación de ascensores en los bloques de viviendas de estos barrios⁹.

6.3 Factor económico

Con el propósito de investigar la viabilidad económica de la intervención, se procedió a comprobar la disponibilidad de recursos económicos de la comunidad de vecinos y su posibilidad de acceso a ayudas oficiales. Dado que la intervención principal planteada es la instalación de un ascensor exterior, se ha recurrido a considerar las favorables condiciones establecidas en el citado Convenio de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Las condiciones específicas establecidas en el convenio para la financiación de la instalación

⁸ Información extraída del Comunicado de Prensa *Adigsa, l'Ajuntament de Terrassa i tres associacions de veïns signen un conveni per instal·lar ascensors* de la Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge del 24 de Julio de 2009.

⁹ No se ha podido confirmar la vigencia de este Convenio en el momento de redactar el artículo, pero se ha considerado que establece las condiciones de ayuda pública más favorables a que tendrían acceso los residentes del barrio.

de ascensores son las siguientes:

- La Generalitat, a través de ADIGSA, ampliaba la subvención a las comunidades de propietarios con una ayuda complementaria para cubrir el 60% o 45% del presupuesto de las comunidades que tuvieran menos de doce u ocho viviendas, respectivamente.
- ADIGSA podía llegar a cubrir hasta el 100% de las cuotas correspondientes a aquellas unidad de convivencia con unos ingresos inferiores a dos veces el IPREM con la garantía de su vivienda.
- El consistorio de Terrassa, mediante su empresa Sociedad Municipal de Vivienda de Terrassa, S.A., adquiriría el compromiso de conceder una subvención adicional fija de 12.000€ por cada uno de los ascensores que se instalase en el ámbito de los barrios firmantes del convenio. El Ayuntamiento autorizaría un máximo de diez actuaciones anuales para garantizar el cumplimiento de este compromiso.

Hay que destacar que a pesar de estas condiciones favorables, la falta de recursos económicos de todas las comunidades de vecinos y la irrupción de la crisis económica de 2008 han impedido la ejecución de cualquier intervención de mejora de accesibilidad en el barrio, más allá de la instalación de un único ascensor en el bloque 35.

En cuanto a la capacidad económica de las familias residentes en el edificio, se pudo recabar por medio del presidente de la comunidad de vecinos que ninguna de ellas tenía ingresos superiores a 2,5 veces el IPREM, cantidad que determina la valoración del carácter proporcionado o no de la carga económica de las medidas de adecuación, tal como señala el Plan de Vivienda 2013-2016¹⁰.

6.4 Susceptibilidad de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad

A modo de síntesis de los anteriores factores se debe valorar cuales son los hechos concretos que determinan el carácter proporcionado o no de la carga económica que supondría la realización de las medidas de adecuación del edificio. La Ley 8/2013 establece que “para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda” (Art.2.4). La Tabla 3 presenta sintéticamente la información relevante para determinar si se cumplen tales requisitos.

Tabla 3. Datos de la propiedad

Información básica	Datos	Consideraciones
i - Estructura de propiedad	Comunidad de vecinos en régimen de Propiedad Horizontal	Propietarios y arrendatarios
ii - Número de personas con discapacidad o >70 años	4	1 persona con discapacidad reconocida y 3 mayores de 70 años
iii - Importe 12 mensualidades ordinarias	1.080 €	10 €/ piso/mes

¹⁰ Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

iv - Unidades familiares con ingresos <2,5 veces IPREM	9	Todas las unidades familiares presentes en el edificio
--	---	--

Fuente: Elaboración propia.

No obstante, la propia Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas mediante el cambio del artículo 10.1b de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal introduce una medida alternativa, más concreta y práctica, para calcular cuándo la carga es desproporcionada en las comunidades de vecinos al plantear el carácter obligatorio de los trabajos y obras necesarios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal siempre que “el coste repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes” (punto 4 de la Disposición final primera, Ley 8/2013).

El cuadro de condiciones económicas y posibilidades de financiación de la intervención propuesta se muestra a continuación (Tabla 4). Se parte del coste de la instalación de ascensor y rehabilitación del núcleo de escaleras que se presupuestó en 2013 para el Bloque 35 del barrio, que es de similares características al Bloque 5 estudiado, y se considera como máxima ayuda oficial obtenible la establecida en el Convenio de 24 de julio de 2009, ya citado.

Tabla 4. Medidas de adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad

Medida	Coste*	Ayuda Oficial	Q a financiar
1- Instalación ascensor y rehabilitación núcleo escaleras	115.593,3 €	80.915,31 €	34.678 €

Nota: *Coste de ejecución de acuerdo con la Licencia de Obras nº OMOB00065/2013 concedida por els Serveis d'Urbanisme del Ayuntamiento de Terrassa para el Bloque 35 del barrio.

Fuente: Elaboración propia.

La cantidad no subvencionada, que correspondería pagar a la comunidad de vecinos, asciende a 34.678€. Para su financiación se ha considerado la posibilidad de obtención de un crédito a 15 años, que repercutido anualmente (anualidad constante), a un tipo de interés del 5%, supone 3.571€ por vivienda, una cantidad muy superior a las doce cuotas mensuales ordinarias de gastos comunes, que suman tan solo 1.080€ (Tabla 5).

Tabla 5. Condiciones de ajuste razonable

(A) Q a financiar	(B) Años financ. conseguible	(C) importe repercutido año	(D) Anualidad de gastos comunes	Ajuste razonable si D ≥ C
34.678 €	15	3.571 €	1.080 €	NO

Fuente: Elaboración propia.

En definitiva, aunque se ha demostrado que desde un punto de vista técnico la intervención resulta ser factible y que la no instalación de un sistema mecanizado de elevación vertical representa un factor discriminatorio para parte de la comunidad de vecinos, se puede afirmar que la instalación del ascensor y la reforma necesaria del núcleo de escaleras representa una carga desproporcionada porque no cumple las características económicas previstas por la Ley 8/2013. Y como alternativa no existen ajustes parciales efectivos que puedan paliar las

deficiencias de accesibilidad, puesto que la carencia de ascensor no puede ser suplida con ninguna otra medida, y las actuaciones complementarias en escaleras, portal, etc. carecen de viabilidad técnica ni sentido práctico si no se realiza el proyecto principal. Podemos concluir, por tanto, que no caben ajustes razonables en cuanto a la supresión de barreras relevantes para garantizar una *accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica*, pues las intervenciones necesarias suponen una carga desproporcionada.

7. Conclusiones: el largo camino desde lo inviable a lo razonable

Las grandes barriadas de promoción pública de los suburbios en las ciudades europeas fueron un fenómeno característico de una época y en cierta medida eran la plasmación de una propuesta¹¹ dirigida a crear una nueva sociedad en base a la construcción de espacios agradables, saludables, verdes, espaciosos en los que alojar a la creciente población que acudía desde el campo y las zonas subdesarrolladas a trabajar a las ciudades.

Pero aquellos buenos propósitos dieron lugar en muchas ciudades de Europa a resultados bien distintos, cuando no opuestos, generándose barrios de escasa calidad habitacional y que han acabado manifestando en toda Europa muchos problemas comunes de distinta índole, entre los que Van Kempen et al (2005) señalan los siguientes: deterioro físico de los edificios, falta de conservación y mantenimiento de espacios comunes, problemas económicos y sociales, alta rotación y falta de cohesión social, y creación de guetos de marginación.

Todo ello ha llegado a poner en cuestión la conveniencia de la demolición de muchos de estos barrios y el realojo de sus habitantes. Distintas ciudades, de hecho, han procedido a realizar estas demoliciones (Muster y Ostendorf, 2005), en consonancia con un llamado “determinismo físico que encontraría en la reestructuración del espacio físico un instrumento para resolver los problemas sociales” (ibíd.: 161).

La demolición puede ser un primer paso para regenerar, pero casos tan conocidos como Pruitt Igoe en Missouri, demolido en 1972, o más recientemente los 1.194 apartamentos de Heygate Estate en Londres (demolido en 2013) avivan la polémica. Si bien la demolición se plantea como una garantía de nuevas viviendas para los residentes, infraestructuras revitalizadas y oportunidades laborales, la experiencia muestra que estos beneficios raramente llegan y que en muchos casos el coste alternativo de una profunda renovación no resulta tan elevado¹². Si bien está claro que la solución radical de la demolición no garantiza resolver los problemas sociales, tampoco una renovación basada en la integración de programas físicos, sociales y económicos parece estar libre de sospecha o peligro de una deriva *gentrificadora*, mediante la sustitución de residentes de escasa capacidad adquisitiva y gran problemática social por otros mejor posicionados económica y socialmente.

¹¹ La del Congrès Internationaux d'Architecture Moderne 1928-1959 y de los conjuntos habitacionales de Le Corbusier.

¹² Según el artículo de Athlyn Cathcart-Keays en The Guardian del 4 de Junio de 2014 el conjunto de Heygate se podría haber renovado con un coste de 14.000 £ por unidad, resultando un coste total de 17 millones de libras, lejos de los 44 millones que costó vaciar el espacio para nuevos desarrollos. Ver: <http://www.theguardian.com/profile/athlyn-cathcart-keays>.

¿Podemos pensar que las políticas destinadas ahora a la mejora de eficiencia energética o de accesibilidad mediante programas destinados a la financiación y promoción de ajustes razonables podrían generar este tipo de efectos adversos y excluyentes? No parecería ser el caso de un barrio como Montserrat donde los vecinos pudieron acceder a la propiedad, y muchos de ellos mudarse después a mejores viviendas en la propia ciudad, alquilando sus pisos a nuevos estratos de trabajadores inmigrados o de escasa capacidad adquisitiva.

Algunos de los edificios del barrio se encuentran en el eslabón inferior en cuanto a su calidad constructiva, aunque otros han podido mejorar notablemente sus condiciones y el espacio público interior presenta un aspecto cuidado y de un nivel de calidad apreciable. Pero la posibilidad de adaptar y hacer atractivo el diseño y funcionalidad de las viviendas del barrio Monserrat a la demanda en un contexto post burbuja inmobiliaria parece bastante poco probable dadas las limitaciones de calidad constructiva y las dificultades de mejora que presenta la edificación.

Nos encontramos en el barrio de Montserrat ante un representante de los cientos de pequeños o grandes núcleos barriales realizados en un periodo muy concreto de nuestra historia para alojar a una población trabajadora de escasa capacidad económica que permitió el proceso industrializador y la bonanza económica a partir del 2º Plan de Estabilización. Estos barrios, como tantos otros son parte de ese parque de viviendas español considerablemente envejecido debido por un lado a la mala calidad constructiva y, por otro, a la escasa actividad rehabilitadora de las últimas décadas en nuestro sector residencial.

La cuestión sería, por tanto, determinar qué puede aportar la consideración de los criterios y obligaciones de realización de ajustes razonables al dilema sobre el futuro de estos polígonos de vivienda que ya cumplen casi los 60 años y que, a pesar de las muchas intervenciones realizadas, siguen manifestando una gran cantidad de carencias e hipotecas futuras, incluidas las que se derivan de su falta de accesibilidad para las personas con discapacidad y tercera edad.

En un contexto económico como el presente, con elevadas tasas de desempleo y grandes limitaciones para acceder al crédito bancario, las familias que residen en este tipo de edificios de baja calidad, carecen de la posibilidad real de cubrir el porcentaje de inversión necesario para hacerlas accesibles. Por otra parte, apenas tienen incentivo para dedicar importantes cantidades de su renta a favorecer a los miembros de la familia que tienen menos posibilidades de acceder al mercado de trabajo, como las personas mayores o con discapacidad.

Si la cuestión clave es cómo utilizar las potencialidades de la nueva Ley 8/2013 para favorecer su adaptación a las necesidades de las personas con discapacidad, el caso estudiado demostraría que este instrumento por sí solo no puede cubrir este tipo de casos, pues las dificultades para alcanzar una accesibilidad mínima superan con creces las disposiciones económicas que se derivan de la ley. La adaptación no resulta, en casos como el analizado, viable, pues la carga resulta desproporcionada de acuerdo a los criterios establecidos en la norma, mostrando la inviabilidad de la solución. El impulso económico necesario para convertir estas *barracas apiladas* en viviendas dignas y adecuadas a las necesidades de las personas con movilidad reducida parece excesivo para poder ser atendido mediante la adición de subvenciones públicas -importantes pero insuficientes- a la capitalización de las cuotas

mensuales de los vecinos. Y ello determina un umbral difícil de superar en el marco de la ley. Conseguir las economías de escala mínimas requeridas es difícil en edificaciones, como la estudiada, de no más de cinco alturas, que fueron concebidas para un tipo de usuario y una estructura demográfica (y de valores) muy diferente a la actual, y que siguen ocupadas por unidades familiares en situación de precariedad.

En definitiva, el caso del barrio Montserrat nos muestra que instrumentos, como la Ley 8/2013, pueden estar bien orientados para generar una nueva dinámica en el sector de la construcción a través de la promoción de la rehabilitación de edificios y regeneración de barrios, pero son insuficientes para su implementación en aquellas comunidades de pequeño tamaño y baja renta que han pagado de forma directa y dramática el impacto de la crisis. Sólo subvenciones en torno al 70% de la inversión pueden, y no siempre, favorecer las mejoras pretendidas, como muestra el único caso en que se ha podido realizar la instalación de ascensor en un bloque del barrio Montserrat.

El debate sobre la demolición no parece plenamente superado en estos casos. Si bien fueron los problemas de concentración de problemas de integración social, delincuencia, desempleo, abandono escolar etc. los que motivaron buena parte de los casos de demolición en barrios de estas características, se añaden ahora nuevos factores a considerar, como los costes económicos y sociales de la permanencia de barreras arquitectónicas y de la ineficiencia energética en edificios donde las alternativas de solución son tan caras que resultan inviables. En la medida que crece la proporción de población mayor y con discapacidades estos problemas se agravan en este tipo de barrios, y así objetivos como impulsar el paradigma de “ageing in place”, o envejecimiento en casa (Sixsmith y Sixsmith, 2008), resultan escasamente realizables.

La incorporación del DB-SUA al Código Técnico de la Edificación, y los instrumentos que se derivan de la ley 8/2013 constituyen un gran paso para la integración de la accesibilidad como criterio generalizado (en la medida que se apliquen de manera adecuada), pero no parece estrategia suficiente para favorecer la vida independiente y autónoma en el propio hogar, sobre todo en estratos de baja renta y mala edificación. Se ha de seguir apostando por mantener soluciones tradicionales de protección social como los centros residenciales con las condiciones adecuadas para la atención y mantenimiento de estas poblaciones frágiles de bajos recursos, o los servicios de atención domiciliaria, personal y tecnológica. Pero también se debería optar por promover viviendas sociales accesibles siguiendo modelos con criterios y parámetros estandarizados, como se está haciendo en Inglaterra con las Lifetime Homes (Greater London Authority, 2006), o en Australia con las Livable Housing Design Guidelines (Livable Housing Australia, 2012).

A pesar de los problemas para la aplicación real de estas nuevas normas e instrumentos se debe ante todo reconocer el indudable avance que suponen en el campo de la mejora de accesibilidad en la edificación residencial. A partir de ahora la sostenibilidad en la rehabilitación y renovación de entornos edificados o urbanizados requerirá contemplar la forma en que las personas, cualquiera que sea su capacidad funcional, puedan acceder e interactuar con esos entornos. Y ese debería ser un camino irreversible.

Bibliografía

AJUNTAMENT DE TERRASSA. *Anuari Estadístic* [en línea] Fecha de consulta: 15 de octubre de 2014. Disponible en: <<http://www2.terrassa.cat/laciutat/xifres/A2010/portadaanu10.html>>. 2010.

ALGUACIL, A.; ALGUACIL, J.; ARASANZ, J.; FERNÁNDEZ, G.; PANIAGUA, J.L.; OLEA, S. y RENES, V. *La vivienda en España en el siglo XXI*. Madrid, Ed. Cáritas Española, 2013. 467 p.

ALONSO, F. *El itinerario peatonal accesible: estructurando una movilidad funcional, segura y no discriminatoria en los espacios públicos urbanizados*. En: *CyTet*, XLV (175): 27-43, 2013..

ALONSO, F. (Coord.) *Libro Verde: La Accesibilidad en España*. Madrid, IMSERSO, 2002. 341 p.

BERNEY, J. y VALVEI, X. *Montserrat: Terrassa* (Col. Els barris d'ADIGSA). Barcelona, Departament de Benestar Social, Generalitat de Catalunya, 1995. 127 p.

COLLINS, S .K. y MATTHEWS, E. P., . *Americans with Disability Act: Financial Aspects of Reasonable Accommodations and Undue Hardship*. En: *Journal of Health Care Finance*, 39 (1): 79-86, 2012.

Naciones Unidas. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Firmado el 13 de Diciembre de 2006. Nueva York.

DE CAMPOS, L. *Ajuste Razonable: un Nuevo concepto desde la óptica de una gramática constitucional inclusiva*. *Revista Internacional de Derechos Humanos*, Vo. 8 (14): 89-116, 2011.

DE LA CRUZ, A. *La Ley 8/2013, de 26 de Junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. En: *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTet)*, XLVI (179): 29-40, 2014.

EUROCONSTRUCT. *Summary report. Prospectiva del sector de la construcció a Europa* (Munich, Diciembre 2012). , Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya, 2012, pp: .

GARCÍA-ALMIRALL, P., FULLAONDO, A y FRIZZERA, A. *Inmigración y espacio socio-residencial en la Región Metropolitana de Barcelona*. En: *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTet)*, XL (158): 727-742, 2008.

GARCÍA, C., LASTIKKA, A. y PETREÑAS, C. *Comunidades de aprendizaje*. En: *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, XVII, 427 (7) [en línea]. Fecha de consulta: 15 de junio de 2014. Disponible en: <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-427/sn-427-7.htm>>. 2013.

GREATER LONDON AUTHORITY. *Accessible London: achieving an inclusive environment* [en línea] Fecha de consulta: 12 de abril de 2014 . Disponible en: <www.london.gov.uk>. 2006.

HERNÁNDEZ, A.; VAZQUEZ, M.; GARCÍA, C.; MATESANZ, A.; MORENO, E.; ALGUACIL, J. y

CAMACHO, J. *Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables. En Ciudades para un Futuro más Sostenible* [en línea]. Fecha de consulta: 12 de Junio de 2014. Disponible en: <<http://habitat.aq.upm.es/bbv/>>. 2011.

KEATING, A. *Reexamining Reasonableness: An Analysis of Reasonable Accommodation Under the ADA* [en línea]. Fecha de consulta: 18 de mayo de 2014. Disponible en: <<http://ssrn.com/abstract=1597416>>. 2010).

LIVABLE HOUSING AUSTRALIA. *Livable Housing Design Guidelines* [en línea]. Fecha de consulta: 1 de febrero de 2015. Disponible en: <https://www.dss.gov.au/sites/default/files/documents/09_2012/lhd_guidelines_2012_secondedition1.pdf>. 2012.

MEISS, A.; ROSARIO DEL CAZ, M.A. y TORDESILLAS, A. *Rehabilitación de barrios de vivienda social: el ARI de La Rondilla en Valladolid*. En: *CyTet*, XLV (175): 65-80, 2013.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA. *La Rehabilitación del Parque Residencial Existente en la Unión Europea y otros Países Europeos*. Informe final XVIII Reunión Informal de Ministros Responsables de Vivienda de la Unión Europea. Toledo, 21 de junio de 2010

MUSTERD, S. y OSTENDORF, W. *On physical determinism and displacement effects*. En: VAN KEMPEN, R.; DEKKER, K.; HALL, S. y TOSICS, I. (Eds.) *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol, The Policy Press, 2005. 400 p.

SIXSMITH, A. y SIXSMITH, J. Ageing in place in the United Kingdom. *Ageing International* 32(3):219-235, 2008.

VAN KEMPEN, R.; DEKKER, K.; HALL, S. y TOSICS, I. *Restructuring large housing estates*. En: VAN KEMPEN, R.; DEKKER, K.; HALL, S. y TOSICS, I. (Eds.) *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol, The Policy Press, 2005. 400 p.

